

CAI
PW1
- 1994
R22

The Real Property National Investment Strategy: Guiding Principles

This fact sheet is one in a series about the Real Property National Investment Strategy (NIS)—what it is and how it works to bring a more disciplined, business-like approach to government real property investments made by Public Works and Government Services Canada (PWGSC). This sheet focuses on the 15 major principles that guide investment decisions of nearly \$1.6 billion per year in PWGSC's \$7 billion real property portfolio. We welcome your comments and questions on NIS and invite you to contact us at the address listed at the end.

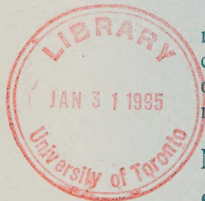
The National Investment Strategy comprises the strategic planning framework that guides all PWGSC investments in real property. In this context, "investments" include all capital and other expenditures to acquire, operate, maintain, renovate and restore the real property assets that the Department owns and leases. The NIS also covers the divestiture and disposal of assets no longer required to meet government program requirements.

This NIS framework directly affects investments across the total Real Property Program—decisions on behalf of govern-

ment as the designated custodian of general purpose office facilities, common-use facilities (such as conference centres, warehouses and labs) and other federal facilities such as bridges and highways, as well as decisions made as the custodian of last resort for the federal government.

NIS Objectives — Strategic Real Property Investment Solutions at Work for Canada

NIS commits PWGSC to managing its real property investments in a business-like, prudent and cost-effective fashion. The guiding principles of NIS are aimed at ensuring the Department meets the needs of its clients,



tenants, stakeholders and the government, and makes investments prudently and responsibly on behalf of Canadian taxpayers.

In total, these principles ensure that the Real Property Program actively pursues five major strategic objectives in all investment actions.

These five strategic objectives are:

- To respond quickly and effectively to government reorganization, consolidation, streamlining, cost reduction and other measures by rigorously pursuing all opportunities to rationalize Program assets and make the best possible use of space.
- To support other government policy objectives and imperatives—in particular those related to health, safety, the environment, heritage conservation and accessibility—and to divest itself of assets not considered by the federal government to be necessary to meeting its interests or responsibilities.
- To establish the Program as a model government enterprise, fulfilling its mandate to provide tenants and clients with affordable and productive workplaces and facilities, in a timely manner, consistent with established policies and standards.
- To place the Program's investment decision-making activities on a more business-like footing.
- To support the implementation of the long-term development plan for the Parliamentary Precinct.

The 15 NIS Principles: Business-like, Responsive, Strategic, Cost-effective Decisions

The Real Property Program investment strategy is governed by six overriding

principles—principles aimed at ensuring that investments are strategic, business-like and focused on government needs and priorities:

- To manage real property investments and interests so as to make the best use of scarce resources in government.
- To plan and manage real property interests in a way that meets client and tenant needs effectively and efficiently, while minimizing life-cycle costs.
- To hold only those real property assets needed to deliver approved government programs and services.
- To base decisions on rigorous analysis of the financial and non-financial factors associated with all reasonable investment options.
- To take advantage of all available alternative financing options and approaches and to form strategic partnerships and alliances wherever appropriate.
- To monitor all investment decisions and use commercially oriented, business-comparable criteria to evaluate decisions.

More specifically, as a responsible and responsive service provider, PWGSC makes investments that meet the needs of clients, tenants, the government and the publics they serve. There are three fundamental NIS principles guiding the Department:

- To provide safe, healthy, productive and affordable workplaces for tenants and clients that meet government standards and are comparable with commercial norms.
- To ensure fair and open investment planning and management.
- To consult with tenants, clients and stakeholders to ensure that investment decisions are flexible and responsive to their needs.

As a responsible steward and investor in Canada's real property assets, PWGSC is committed to three further principles:

- To apply established investment analysis and asset performance standards, principles, practices and techniques to maximize the government's long-term financial and non-financial benefits and return on investments—at both the individual asset and portfolio levels.
- To maintain the flexibility needed to adjust the real property inventory to changing market conditions and demands for space, while ensuring prudent risk management.
- To protect the integrity, value and usefulness of real property assets.

Finally, as a responsible corporate citizen and member of the federal government community, PWGSC is committed to three principles:

- To meet all government standards, policies, guidelines and legislated requirements in its investment activities.
- To support, through wise investment, broader government policies, programs and objectives.
- To be sensitive in its investment analyses and decisions to local conditions and expectations.

This fact sheet outlines only the basic investment principles that govern NIS. More information, including a comprehensive document outlining the full Real Property National Investment Strategy, is available on request.

Please contact:

Public Works and Government
Services Canada
Sir Charles Tupper Building, 7E
Riverside Drive
Ottawa, Ontario
K1A 0M2

Attention: National Investment Strategy

Phone: (613) 736-3025

Fax: (613) 736-3057

© Minister of Supply and Services Canada, 1994
Cat No. W63-15/2-1994
ISBN 0-662-61339-2

Stratégie nationale d'investissement des Biens immobiliers :

Principes directeurs

Le présent document d'information fait partie d'une série consacrée à la Stratégie nationale d'investissement (SNI) des Biens immobiliers. De quoi s'agit-il? Comment parvient-elle à établir une approche des investissements immobiliers plus disciplinée et davantage axée sur les pratiques commerciales au sein de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC)? Ce document met l'accent sur les quinze grands principes guidant la gestion de près de 1,6 milliard de dollars d'investissements annuels sur le portefeuille de biens immobiliers de 7 milliards de TPSGC. Nous vous invitons à nous soumettre vos commentaires et vos questions relativement à cette importante initiative gouvernementale. Vous pouvez également nous écrire à l'adresse indiquée à la fin du document.

La Stratégie nationale d'investissement propose un cadre de planification stratégique destiné à orienter tous les investissements immobiliers de TPSGC. Dans ce contexte, les « investissements » comprennent les dépenses d'immobilisation et toutes les autres dépenses visant l'acquisition, le fonctionnement, l'entretien, la rénovation et la restauration des biens immobiliers que TPSGC possède ou loue. La SNI régit aussi le dessaisissement et l'aliénation des biens dont le gouvernement n'a plus besoin pour mener à bien ses programmes.

Le cadre de la SNI a une incidence directe sur les investissements faits par l'entremise du Programme des biens immobiliers, c'est-à-dire sur les décisions prises pour répondre

aux besoins du gouvernement, qui agit en qualité de gardien des immeubles à bureaux polyvalents, des installations d'usage commun (comme les centres de conférence, les entrepôts et les laboratoires), et des autres installations fédérales comme les ponts et les routes. Il influe également sur les décisions rendues à titre de gardien de dernier recours des installations du gouvernement fédéral.



Objectifs de la SNI : Pour une stratégie d'investissement immobilier à la mesure du pays

Dans le cadre de la SNI, TPSGC s'engage à gérer ses investissements immobiliers dans l'esprit des pratiques commerciales, c'est-à-dire de façon prudente et rentable. Les principes directeurs de la SNI doivent garantir que le Ministère répondra aux besoins de ses clients ou locataires, ainsi que des intervenants et du gouvernement, et fera des investissements prudents et responsables au nom des contribuables canadiens.

Finalement, ces principes garantissent que les responsables du Programme des biens immobiliers cherchent activement à atteindre cinq objectifs stratégiques principaux en matière d'investissement :

- Réagir rapidement et efficacement aux activités de réorganisation, de regroupement, de rationalisation, de réduction des coûts, et aux autres mesures prises par le gouvernement, en essayant de saisir toutes les occasions de rationaliser les biens régis par le Programme et de faire le meilleur usage possible de l'espace.
- Soutenir les autres objectifs et impératifs gouvernementaux, en particulier ceux qui touchent la santé, la sécurité, l'environnement, la conservation du patrimoine et l'accessibilité, et se dessaisir des biens dont le gouvernement fédéral n'a plus besoin pour satisfaire ses intérêts ou assumer ses responsabilités.
- Faire du Programme un modèle d'activité gouvernementale, qui permet d'offrir en temps voulu aux locataires et aux clients des installations et des lieux de travail abordables et productifs, qui respectent les politiques et les normes établies.

- Axer davantage sur les pratiques commerciales les décisions et les activités en matière d'investissement liées au Programme.

- Contribuer à la mise en oeuvre du plan de développement à long terme de la cité parlementaire.

Les 15 principes de la SNI : des décisions stratégiques, rentables, axées sur les pratiques commerciales et sur les besoins des clients

La stratégie d'investissement du Programme des biens immobiliers est régie par six principes de base, destinés à garantir que les investissements sont stratégiques, axés sur les pratiques commerciales et respectent les besoins et les priorités du gouvernement.

- Gérer un programme d'investissements qui utilise de la meilleure façon possible les rares ressources dont dispose le gouvernement.
- Planifier et gérer les intérêts en matière de biens immobiliers de manière à répondre efficacement aux besoins des clients, au coût le plus bas possible.
- Ne conserver que les biens immobiliers nécessaires à la prestation des programmes et services gouvernementaux approuvés.
- Ne faire des investissements qu'après avoir analysé rigoureusement toutes les questions et préoccupations d'ordre financier et non financier.
- Utiliser d'autres options de financement et examiner les possibilités de partenariats.

- Utiliser les indicateurs de rendement comparables à ceux de l'entreprise privée afin d'évaluer les décisions prises en matière d'investissement.

Plus précisément, en tant que prestataire de services responsable et attentif, TPSGC fait des investissements qui répondent aux besoins des clients, des locataires, du gouvernement et du public qu'il sert. Trois principes de base relatifs à la SNI guident le Ministère :

- Fournir aux clients et aux locataires des lieux de travail sûrs, sains et productifs qui répondent aux normes gouvernementales et commerciales.
- Planifier et gérer les investissements de façon ouverte et équitable.
- En matière d'investissement, favoriser la prise de décisions qui soient souples et tiennent compte des besoins des clients et des intervenants.

TPSGC s'engage à assurer une gestion prudente des biens immobiliers pour le compte du Canada, c'est-à-dire à :

- procéder à une analyse des investissements et appliquer les normes, pratiques, techniques et principes relatifs au rendement des biens afin de maximiser le rendement du capital investi et les avantages financiers et non financiers;
- conserver une marge de manoeuvre suffisante pour pouvoir gérer le répertoire des biens immobiliers en fonction de l'évolution des conditions du marché, tout en pratiquant une gestion prudente des risques;
- protéger l'intégrité, la valeur et l'utilité des biens de l'État.

Enfin, en tant qu'entité membre du gouvernement fédéral, TPSGC s'engage à faire des investissements de façon responsable, c'est-à-dire à :

- respecter toutes les normes, politiques et lois du gouvernement;
- soutenir une vaste gamme de programmes, de politiques et d'objectifs;
- tenir compte des conditions et des attentes des collectivités locales.

Le présent document d'information décrit uniquement les principes de base qui régissent la SNI. Vous pouvez obtenir, sur demande, le texte intégral de la Stratégie nationale d'investissement des Biens immobiliers.

Veillez vous adresser à :

Travaux publics et Services
gouvernementaux Canada
Édifice Sir-Charles-Tupper, 7E
Promenade Riverside
Ottawa (Ontario)
K1A 0M2

Référence :
Stratégie nationale d'investissement

Téléphone : (613) 736-3025
Télécopieur : (613) 736-3057

© Ministre des Approvisionnement et Services Canada, 1994
N° de catalogue W63-15/2-1994
ISBN 0-662-61339-2